



平阳县腾蛟镇国土空间总体规划 (2021-2035年)

(公众征求意见稿)

2024年9月

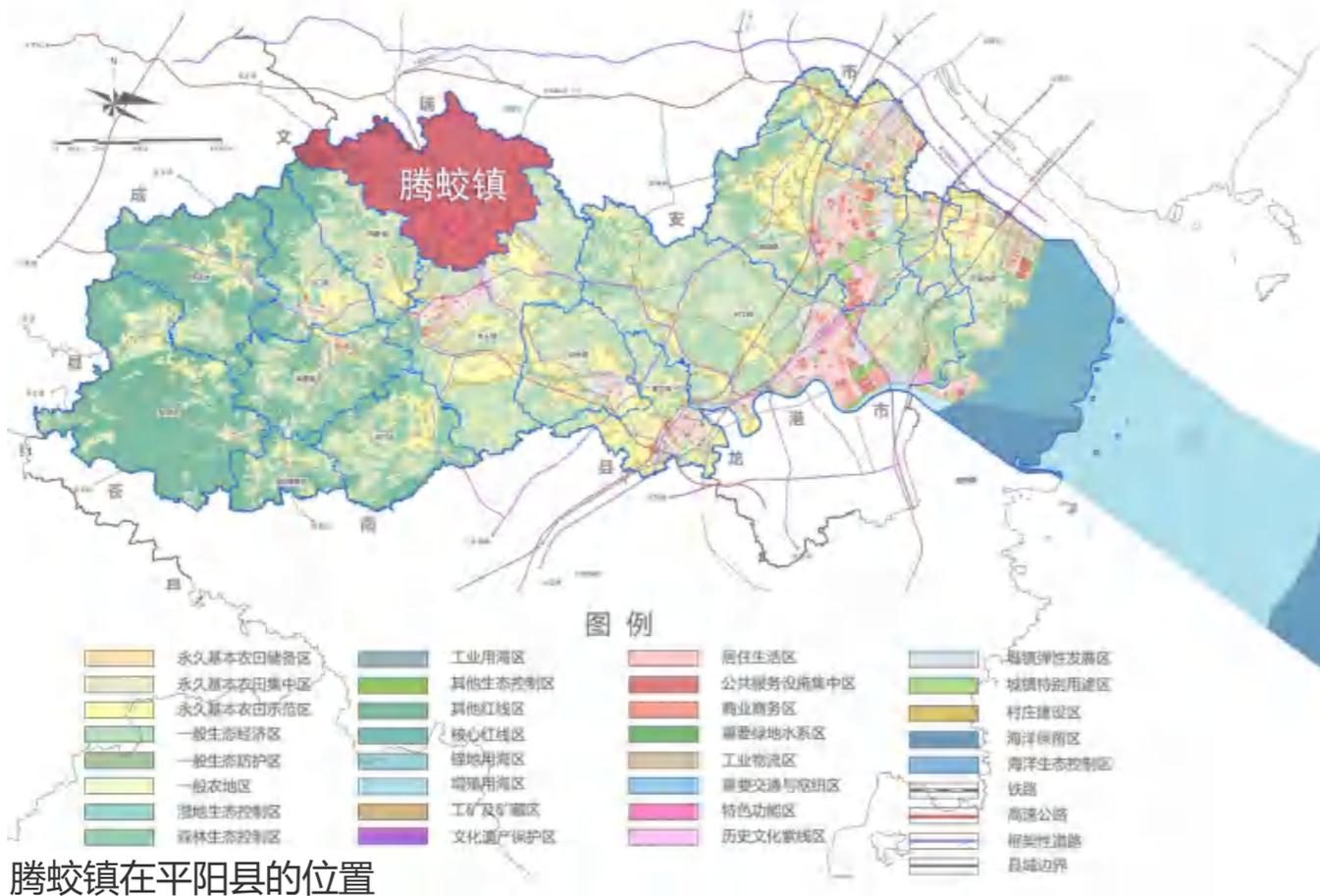
1 总则

1

总则

1.1 区位

腾蛟镇，隶属于浙江省温州市平阳县，地处平阳县西北部，西、西南与凤卧镇相邻，南、东南与水头镇相连，西北与文成县平和乡接壤，北、东北与瑞安市高楼镇交界。



□ 规划体系

2019年5月中共中央国务院发布《关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》，提出建立“**五级三类四体系**”的国土空间规划体系。其中“**五级**”指国家、省、市、县、乡镇等层面编制的不同层级的国土空间规划。

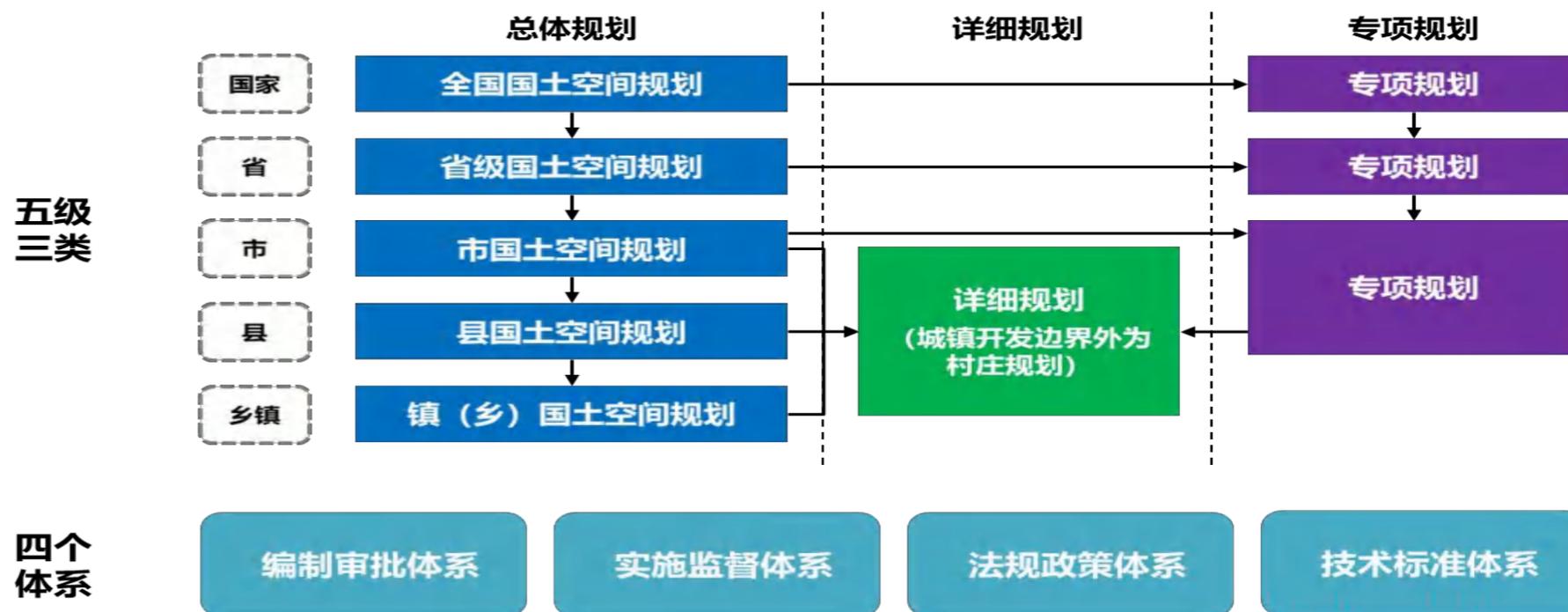
□ 规划定位

乡镇级国土空间总体规划是对国土空间的保护、开发、利用修复作出的总体部署与统筹安排;是对省级、市级、县级国土空间总体规划和相关专项规划的深化落实，是编制详细规划以及实施国土空间规划用途管制的重要依据。

□ 规划作用

在国土空间规划体系中，乡镇级国土空间规划是承上启下的重要节点：**对内，为城乡统筹的空间布局管控提供依据；对外，明确空间管制规则规范保护开发行为；对上，细化落实要求，体现县级规划意图；对下，建立传导机制，指导详规控制单元。**

规划体系：五级三类、四个体系



1.3 规划范围与期限

□ 规划范畴：全要素

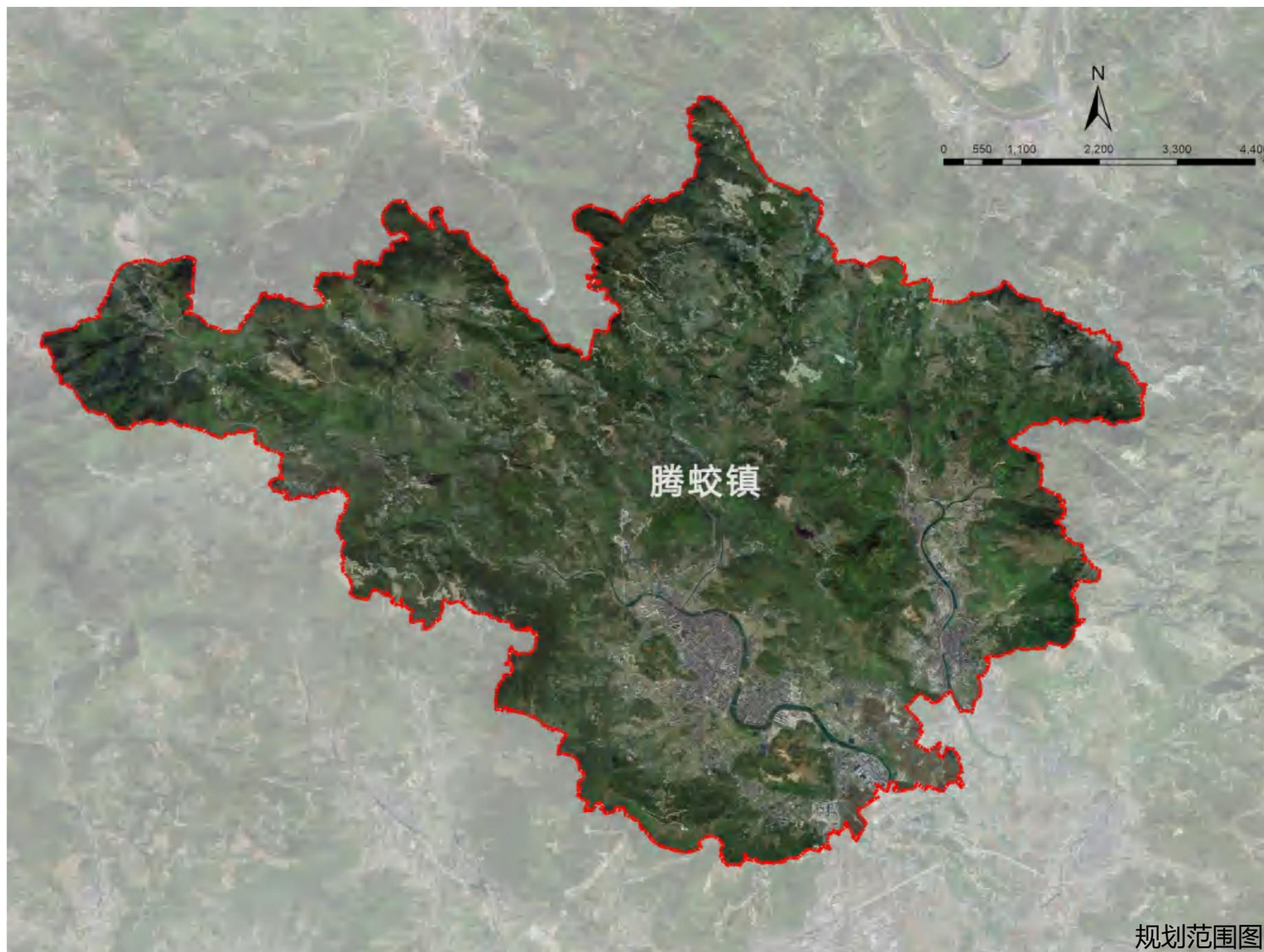
生态、农业、城镇
城乡、保护与发展

□ 规划范围：全域

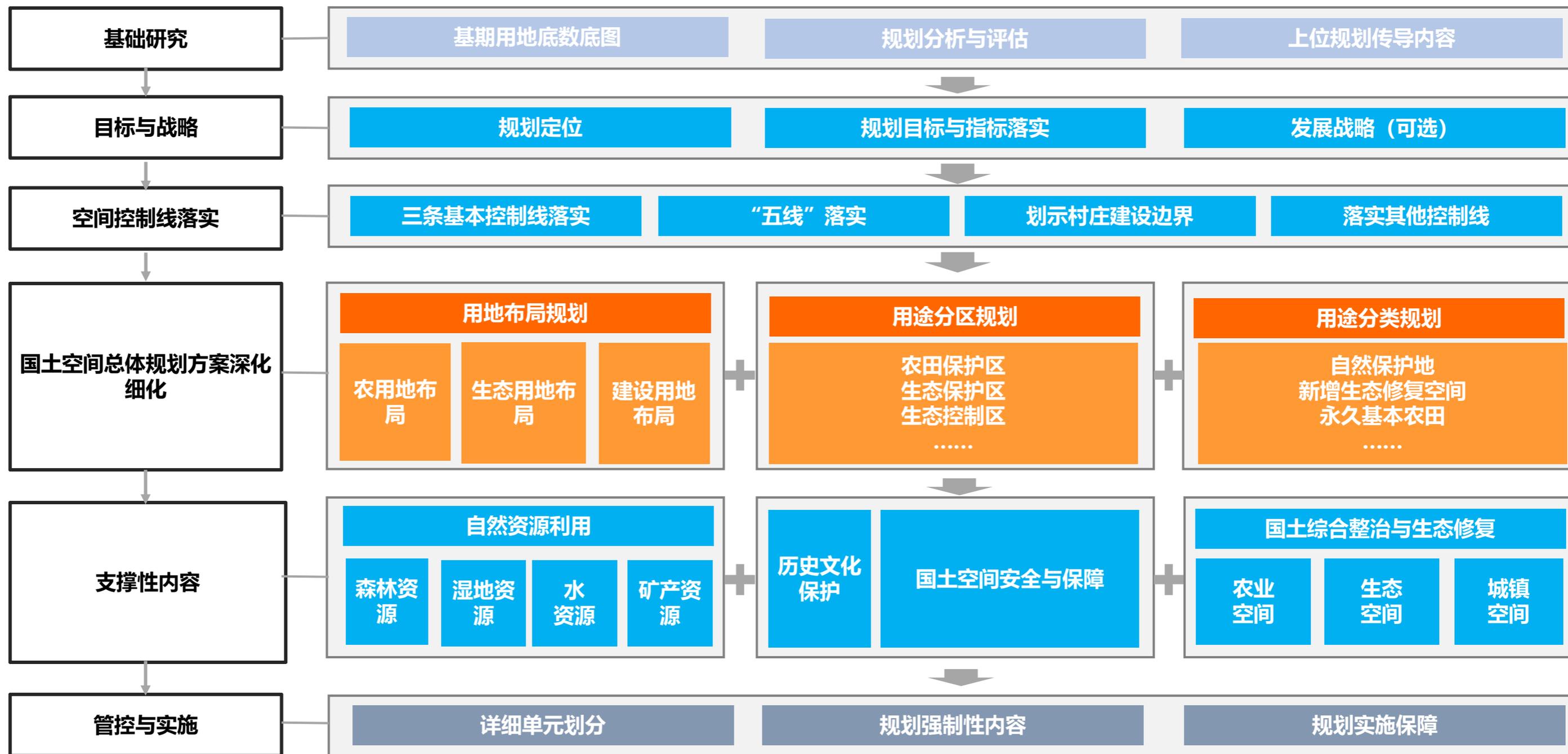
腾蛟镇行政管辖范围，总面积80.24平方千米。

□ 规划期限

乡镇级国土空间总体规划的规划期限与上级国土空间总体规划保持一致，规划期限为2021至2035年，其中规划基期为2020年，近期至2025年，远景展望至2050年。



规划范围图



2

现状基础

□ 行政区划

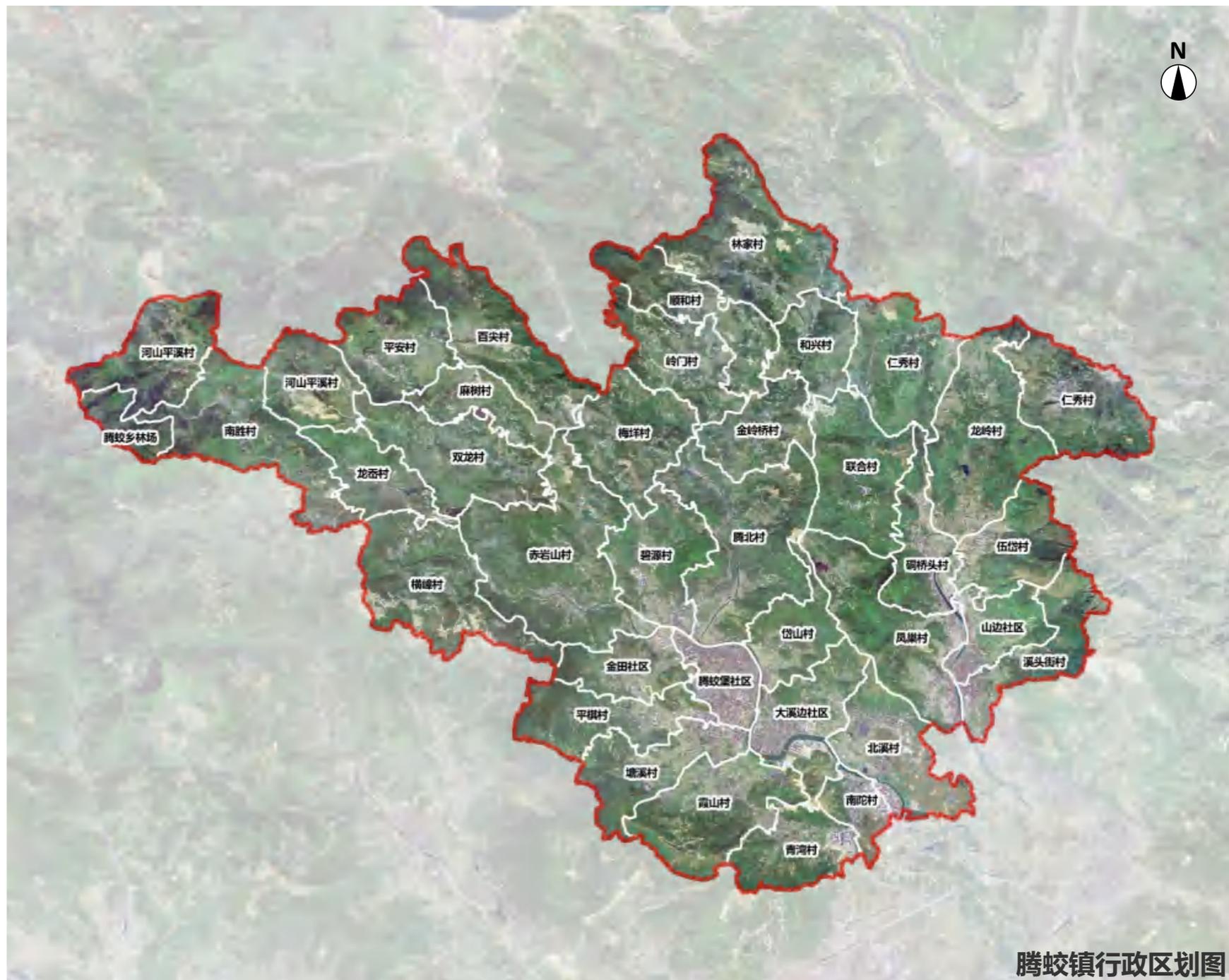
腾蛟镇下设龙尾、岭门、腾蛟、腾祥、凤巢、带溪6大社区，辖31个行政村和7个村级社区。

□ 人口概况

根据第七次全国人口普查数据统计，腾蛟镇**常住人口4.74万人**，其中**城镇人口2.88万人**，农村人口1.87万人，**城镇人口占总人口60.76%**。根据公安部门户籍人口数据统计，2020年末，腾蛟镇户籍户数18364户，户籍人口69618人。

□ 经济概况

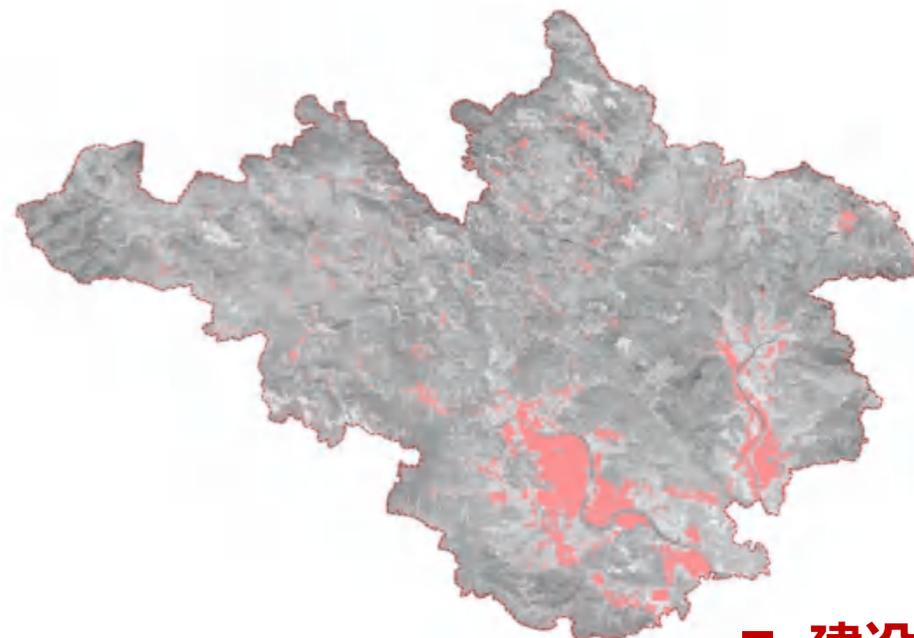
2020年，腾蛟镇全镇实现**工农业总产值35.9亿元**，其中**规模以上工业产值9.14亿元**。工业产业结构持续优化。规模以上企业总数从11家增加至19家，新增省级科技中小企业19家，高新技术产业、数字经济实现双重“零突破”。现代农业水平不断提升，建立农业示范基地12个，成立农业龙头企业和专业合作社68家。经济增长质量明显改善。



腾蛟镇行政区划图

——群山环抱、溪水汇流、城水相依

腾蛟镇地处山区，城镇外围群山环抱，山体连绵，沿山形地势，溪流顺势而下，蜿蜒曲折，由北向南汇入带溪。区内有风景名胜区赤岩山景区，风光秀美，自然环境优美，城镇结合背山临水自然环境建设，城与自然山水相依相融，形成了“群山环抱、溪水汇流、城水相依”的景观格局。



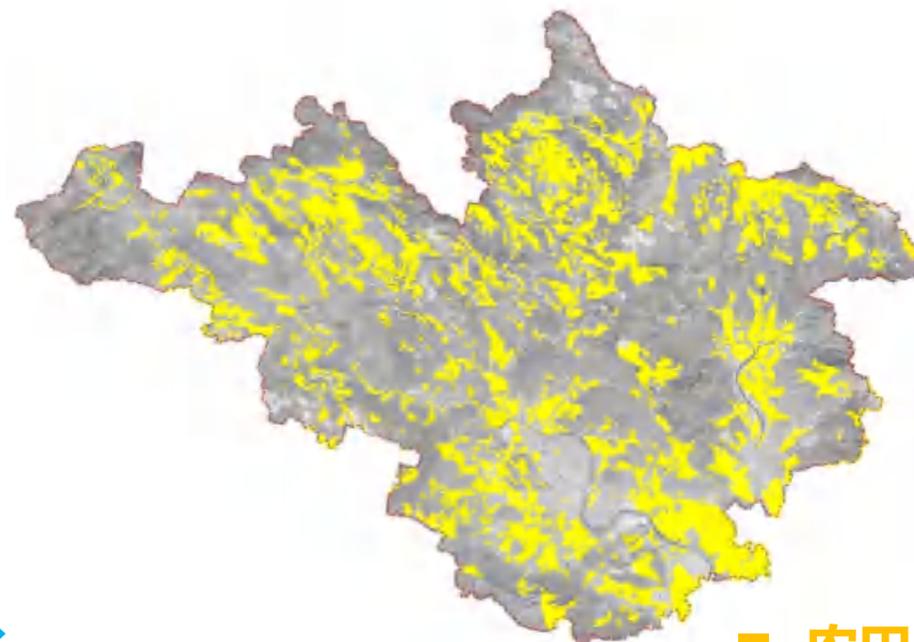
■ 建设



■ 山林



■ 水



■ 农田

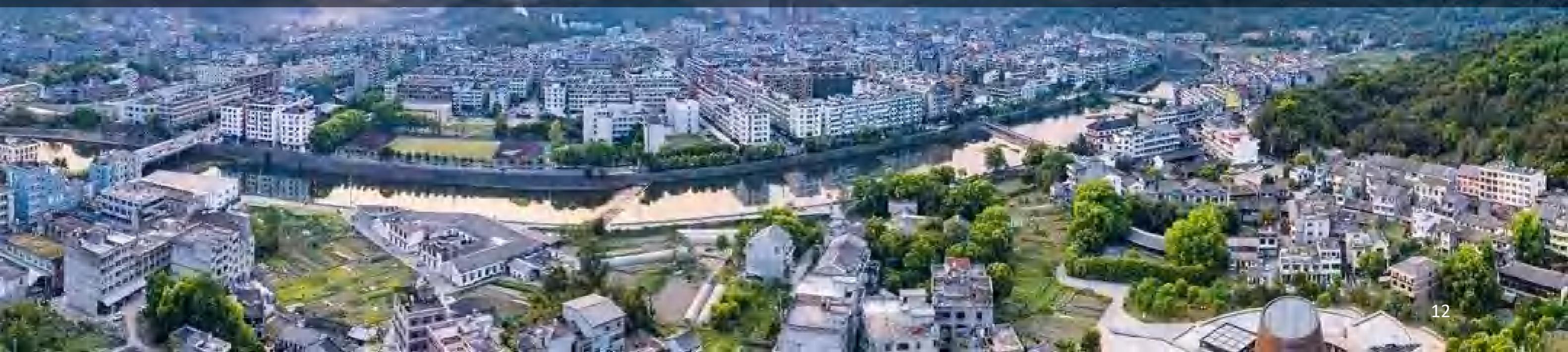
3

规划目标及策略

落实上位规划对腾蛟镇的定位要求，突出腾蛟镇生态、人文特色优势，确定规划目标定位：

北港新城副中心重点乡镇、县域副中心后花园

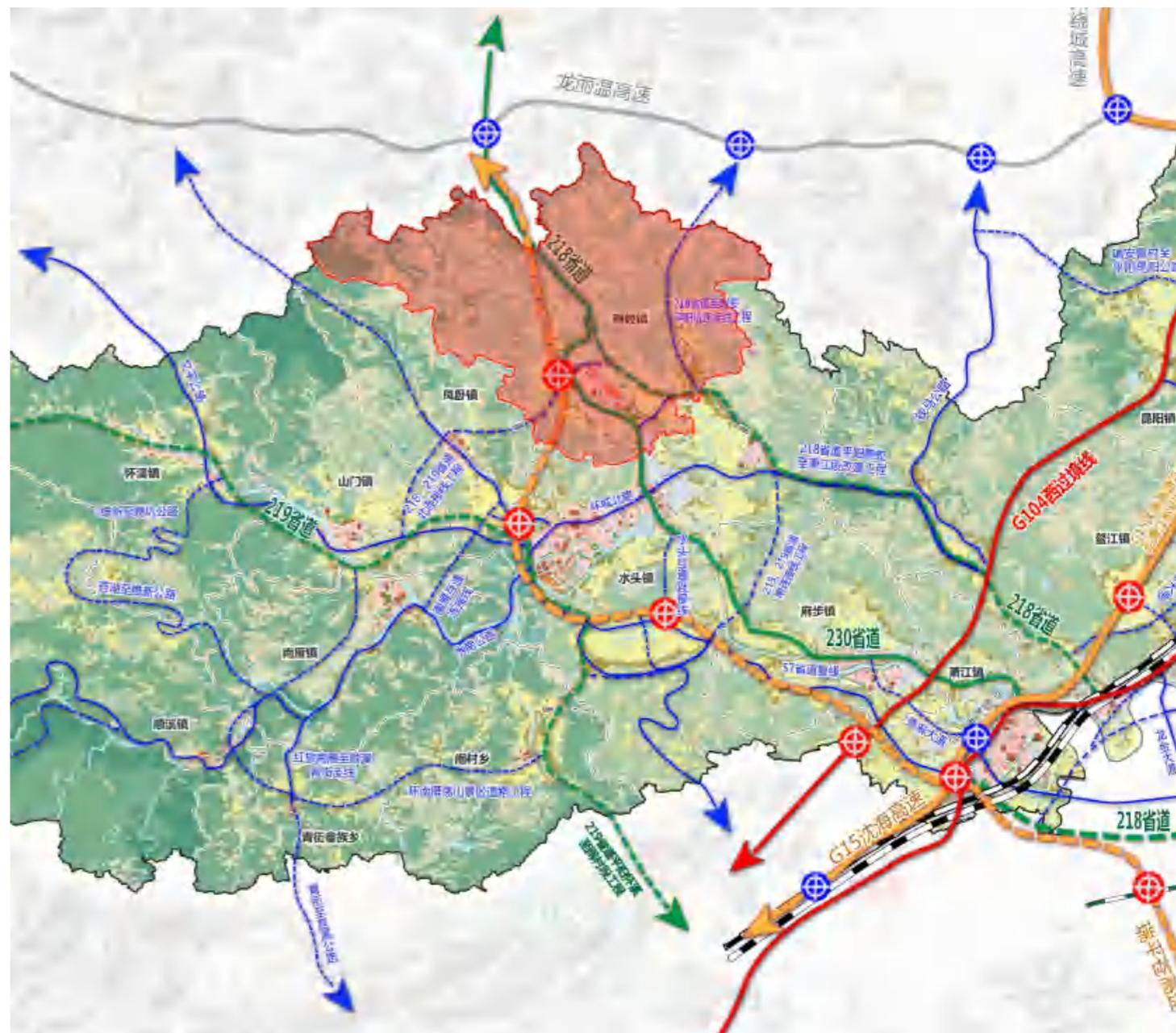
农产品主产区叠加文化景观地区 特色文化旅游乡镇 工业特色镇



一、融区域、联主城

■ 着力推进腾蛟与温州主城、昆鳌中心城区一体化

推进腾蛟——主城通勤道路快速化。通过218省道、230省道、瑞平苍高速等通道，强化腾蛟与主城的联系。



二、优产业、强文旅

腾蛟镇属于省级历史文化名镇，同时也是平阳西部生态旅游片区的重要节点，规划对接北港新城副中心相关功能，以承担平阳转型发展的重要职能。

■ 协同全县产业整治，推进制造业提质增效

依托现有工业基础，推动腾蛟传统产业转型升级，重点发展机电设备、印刷设备、创意和时尚产业。提升产业综合竞争力，与周边凤卧、水头、鳌江错位发展。

■ 统筹南雁荡山脉生态保护带和南雁荡山风景名胜片区，强化大旅游产业功能布局

依托腾蛟历史人文和生态的优质资源禀赋，突出亭子古街周边人文体验、运动健身、餐饮休闲等产业发展。以亭子古街为纽带，苏步青故居为核心，彰显腾蛟特色，联动周边区域形成大旅游发展区。

■ 联动县域副中心水头镇区，实现公共服务设施辐射共享



“一主、一副、两廊、三区”总体格局

三、重保护、聚空间

以带溪和凤巢溪与南雁荡山脉生态保护带为核心，加强对“山水林天湖草”等自然生态基底的涵养，强化对腾蛟及其周边区域的生态公益林、饮用水源保护区、森林公园、湿地等生态敏感要素的一体化保护。形成蓝绿交织、生态共保的协同格局。



四、提品质、促保障

腾蛟位于平阳西部特色城镇片，是大南雁绿色生态经济片区的重要组成部分。

■ 完善城乡生活圈，促进城乡统筹

强化高品质公共服务设施供给，补足基本公共服务配套短板，构建获得感和幸福感强的15分钟生活圈。

■ 突出风景链接

构建由郊野公园、城市公园、乡镇公园、游园组成的四级公园体系，营造便捷怡人的公共交往空间。

■ 做精美丽城镇、做优美丽乡村

促进城乡高质量发展和空间的精细化治理。



3.3.1三条基本控制线——永久基本农田

□ 落实上位规划划定的永久基本农田1503.54公顷

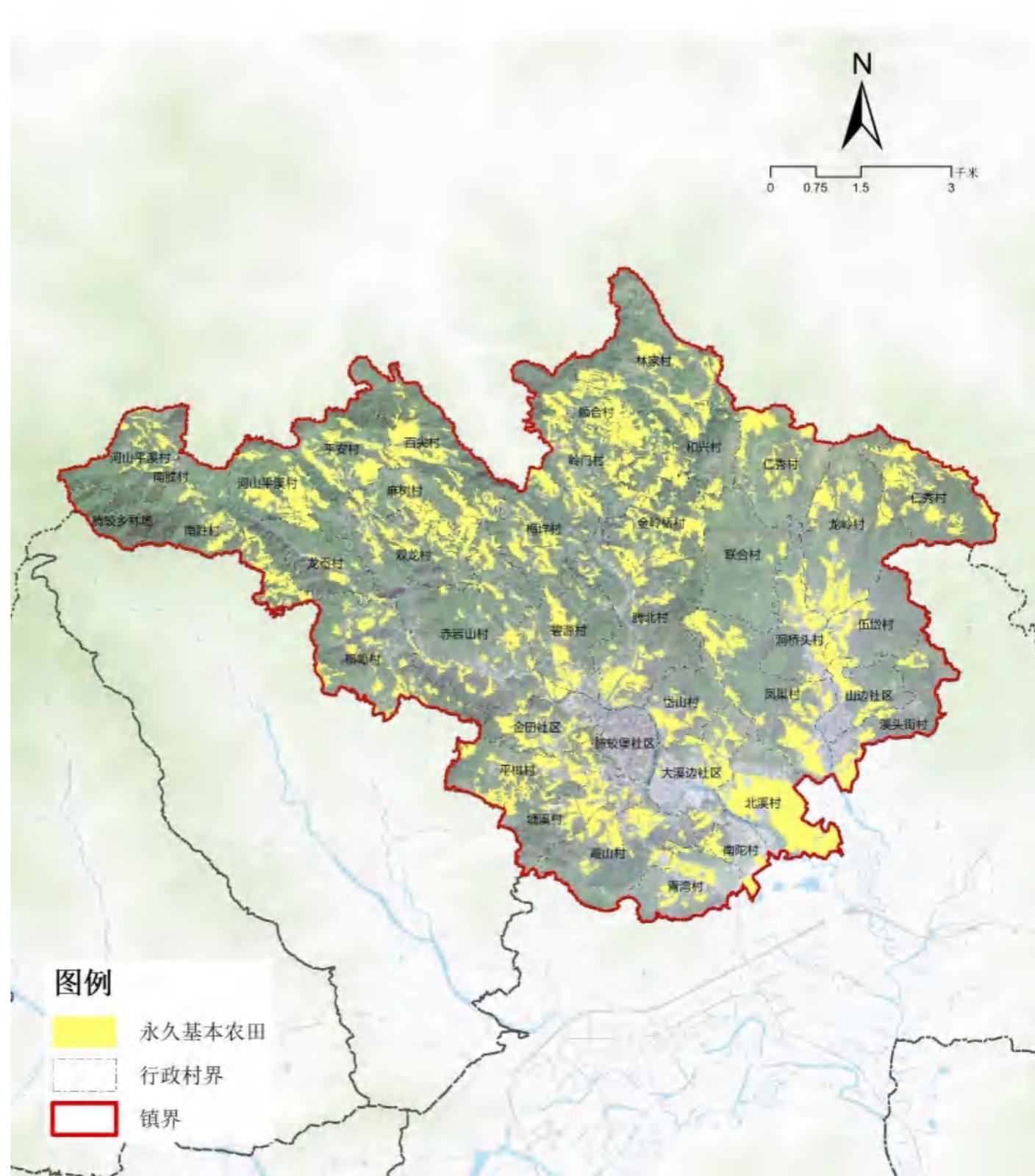
(1) 红线范围

根据自然资源部批准下发“三区三线”成果，腾蛟镇永久基本农田面积共**1503.54**公顷。主要分布在北溪村、顺合村、龙岭村等村。

(2) 管控规则

落实最严格的耕地保护制度，严格落实上级下达的永久基本农田保护任务，基于“应划尽划、应保尽保”的原则，以长期可稳定利用的耕地为基础，将符合条件的耕地全部纳入耕地保护目标，并将纳入耕地保护目标的耕地保质保量优先划入永久基本农田，落实到地块和图斑。确保永久基本农田面积不减、质量提升、布局稳定。

永久基本农田一经划定，严格纳入国土空间规划，强化用途管制，严格控制非农占用永久基本农田。从严管控非农建设占用永久基本农田，鼓励开展高标准农田建设和土地整治，提高永久基本农田质量。



3.3.1三条基本控制线——生态保护红线

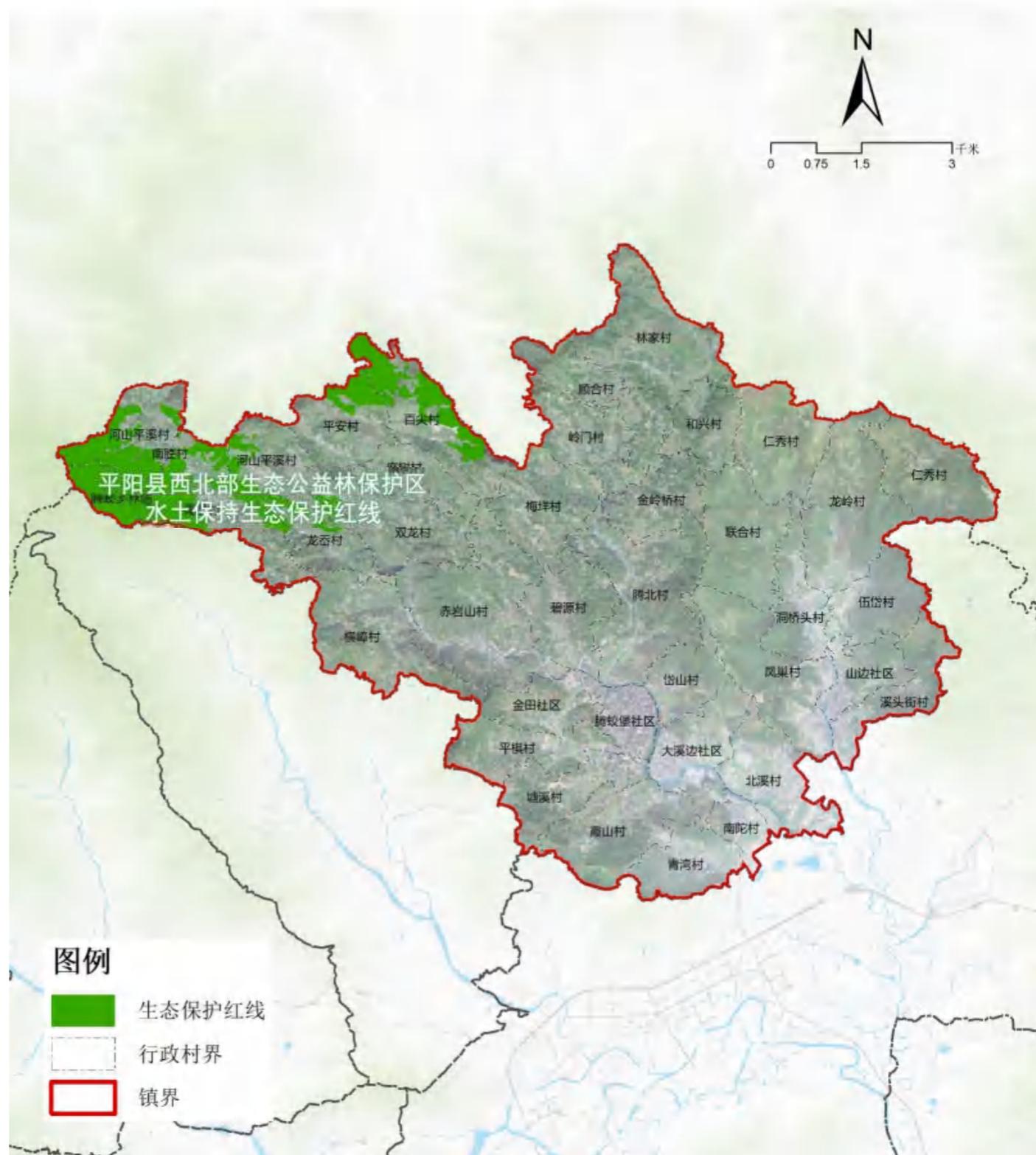
□ 落实上位规划划定的生态保护红线516.37公顷

(1) 红线范围

根据自然资源部批准下发“三区三线”成果，腾蛟镇生态保护红线面积共**516.37**公顷。主要包括平阳县西北部生态公益林保护区水土保持生态保护红线。主要分布在腾蛟乡林场和百尖村等村。

(2) 管控规则

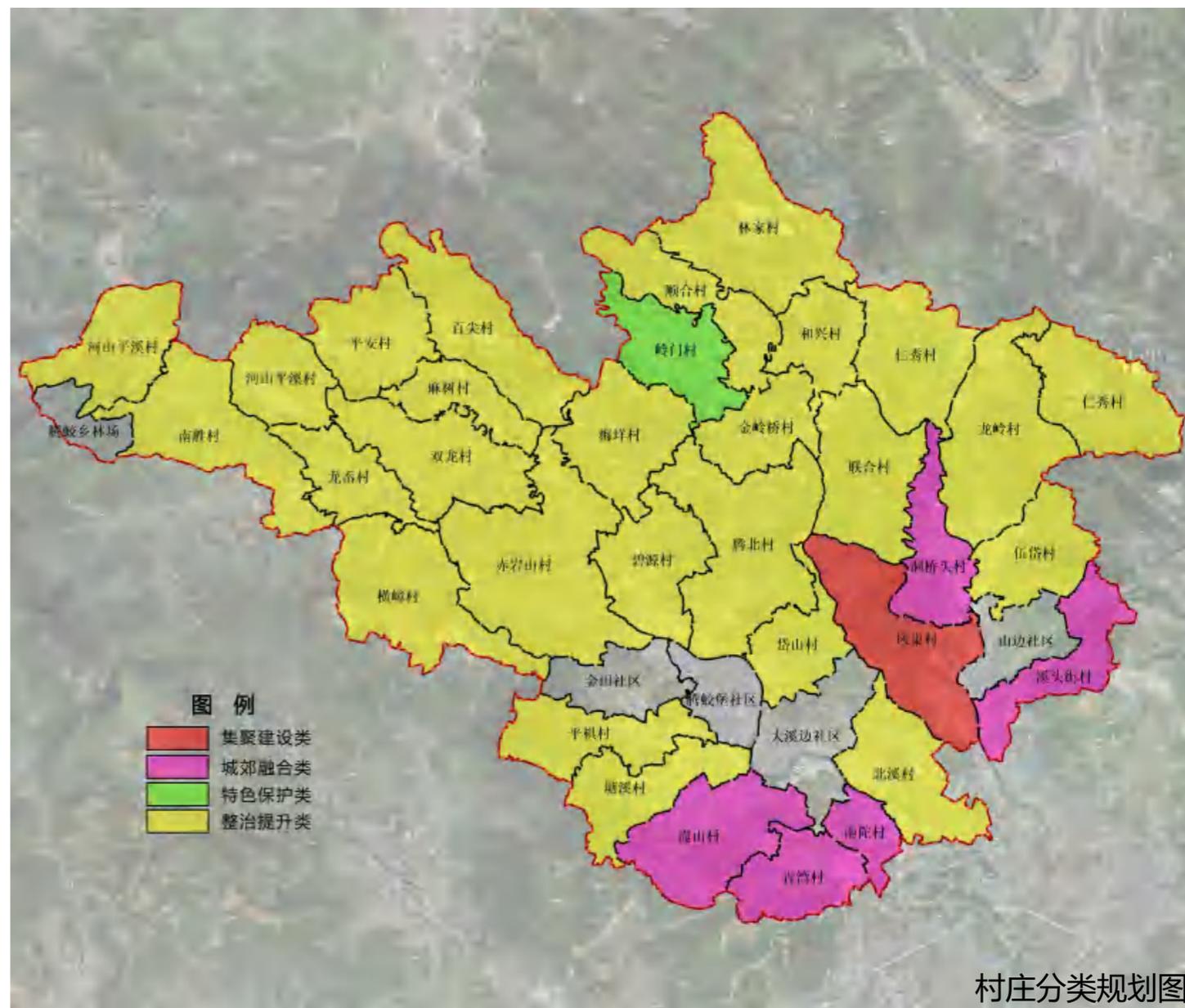
生态保护红线内严格禁止开发性、生产性建设活动，自然保护区核心保护区内原则上禁止开发性、生产性建设活动，自然保护区核心区保护区内原则上禁止人为活动；其他区域在符合现行法律法规前提下，除国家重大战略项目外，仅允许对生态功能不造成破坏的有限人为活动。



3.3.2村庄级别与分类

腾蛟镇31个行政村中，集聚建设类1个、整治提升类24个、城郊融合类5个、特色保护类1个、搬迁撤并类0个。

村庄类型	村庄名称	村庄级别
集聚建设类	凤巢村	中心村
整治提升类	北溪村	一般村
	碧源村	
	赤岩山村	
	岱山村	
	和兴村	
	金岭桥村	
	联合村	
	林家村	
	龙岭村	
	梅垌村	
	平棋村	
	仁秀村	
	顺和村	
	塘溪村	
	腾北村	
	伍岱村	
	百尖村	
	河山平溪村	
	横嶂村	
	龙岙村	
	麻树村	
	南胜村	
	平安村	
	双龙村	
特色保护类	岭门村	
城郊融合类	洞桥头村	
	南陀村	
	青湾村	
	溪头街村	
	霞山村	



4

用地布局规划

4.1.1 总体空间格局

以融入副中心、做精城镇、做优乡村为导向，以山水林田湖草整体保护格局为目标，以腾蛟镇自然资源禀赋和经济社会发展趋势为基础，构建“**两心、两廊、两区**”的镇域国土空间布局结构。

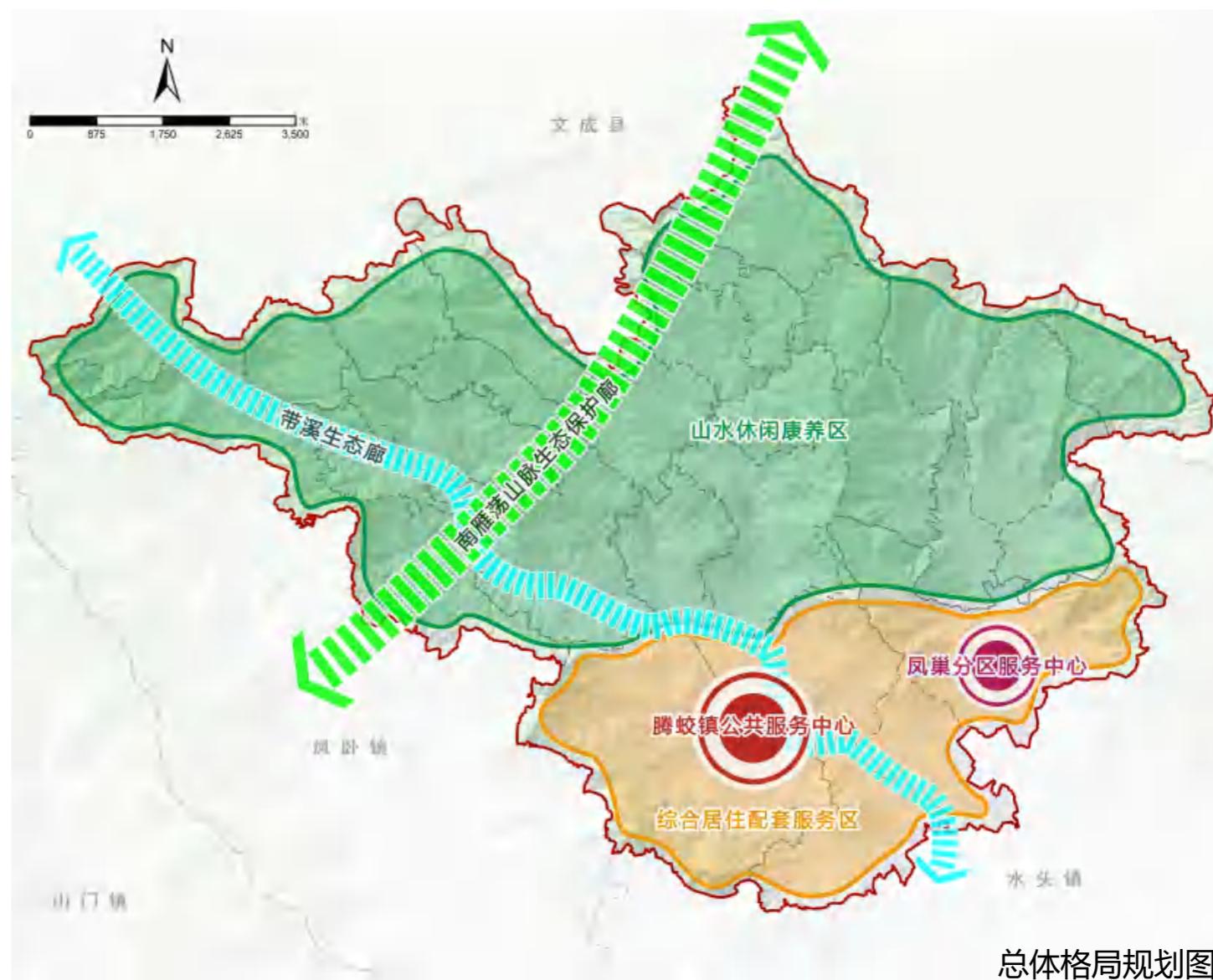
两心：腾蛟镇公共服务中心——承载城镇职能的主要载体，以“产城融合、生态宜居、交通便利、治理高效”的总体目标，做精产业、做优配套，挖掘发扬腾蛟人文历史文化底蕴，综合配置行政、文化、商业、体育、教育等设施配套，不断增强镇区人民的归属感与幸福感。凤巢分区服务中心——承载城镇职能的次要载体，通过公共配套与公共环境的打造，提升区域能级。

两廊：重点保护南雁荡山脉生态保护带、带溪生态廊道。

两区：

综合居住配套服务区——腾蛟镇区综合服务、文化创意服务主要区域。

山水休闲康养区——依托山水田园自然资源，挖掘乡村之美、文化引领和农业产业资源，打造集美丽乡村、乡村振兴、城乡融合、共同富裕于一体的和美乡村建设典范。



总体格局规划图

4.1.3 综合交通规划

(1) 镇域综合交通规划

■ 高速公路

瑞平苍高速自北至南，纵贯腾蛟镇全域。

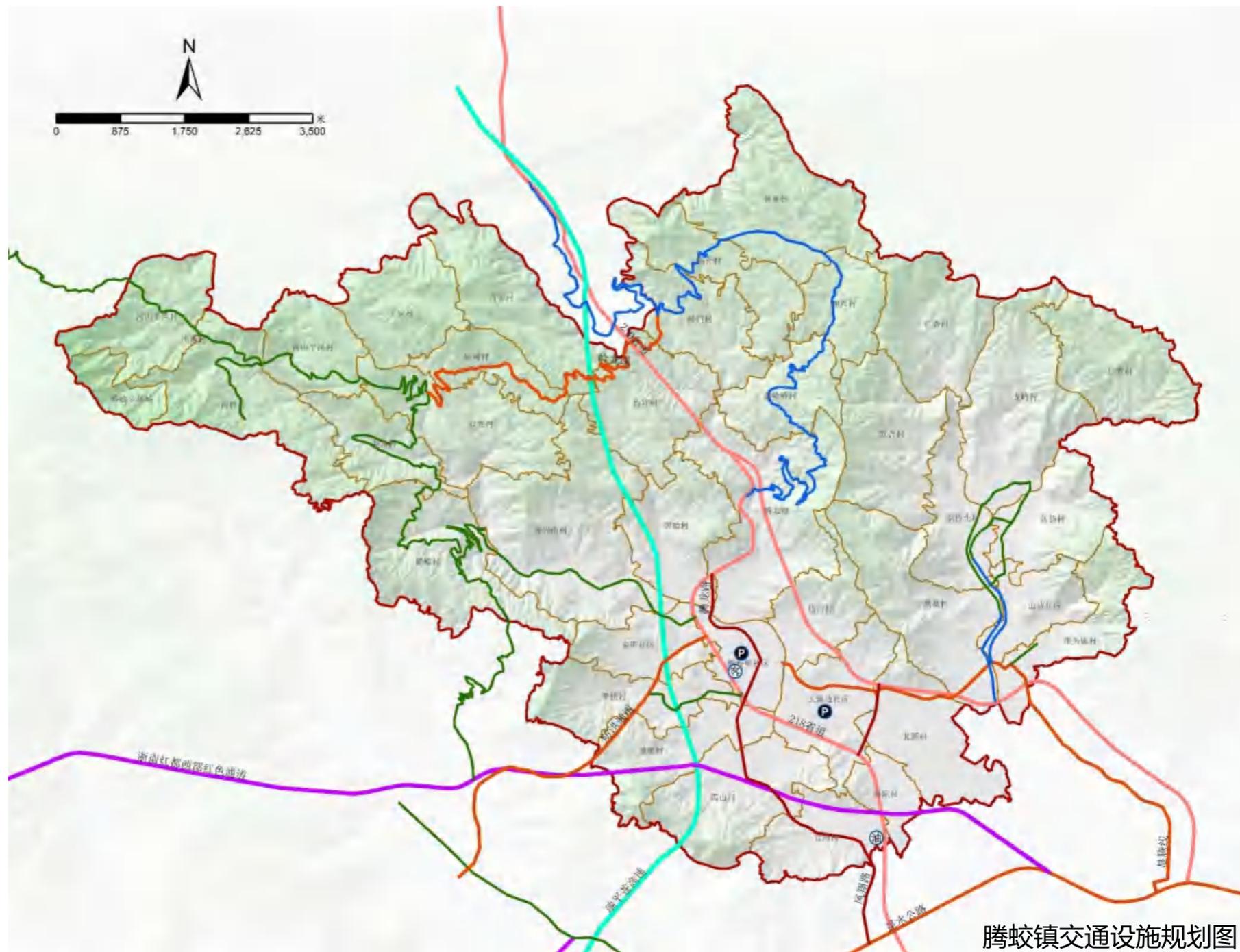
■ 普通国省道

规划保留现状230省道，在承接区域交通联系的基础上，与城镇道路有机结合，兼具交通性主干路的功能；

规划新建218省道，作为平阳西部路网“三纵两环十五射”布局中“三纵”的重要组成部分。

■ 农村公路

通村公路在连接乡镇与行政村之间起主导作用。规划对现状通村公路按三级或四级公路标准进行整治提升，提升路网连通度，支撑美丽乡村建设。



腾蛟镇交通设施规划图

4.1.3 综合交通规划

(2) 城镇道路系统规划

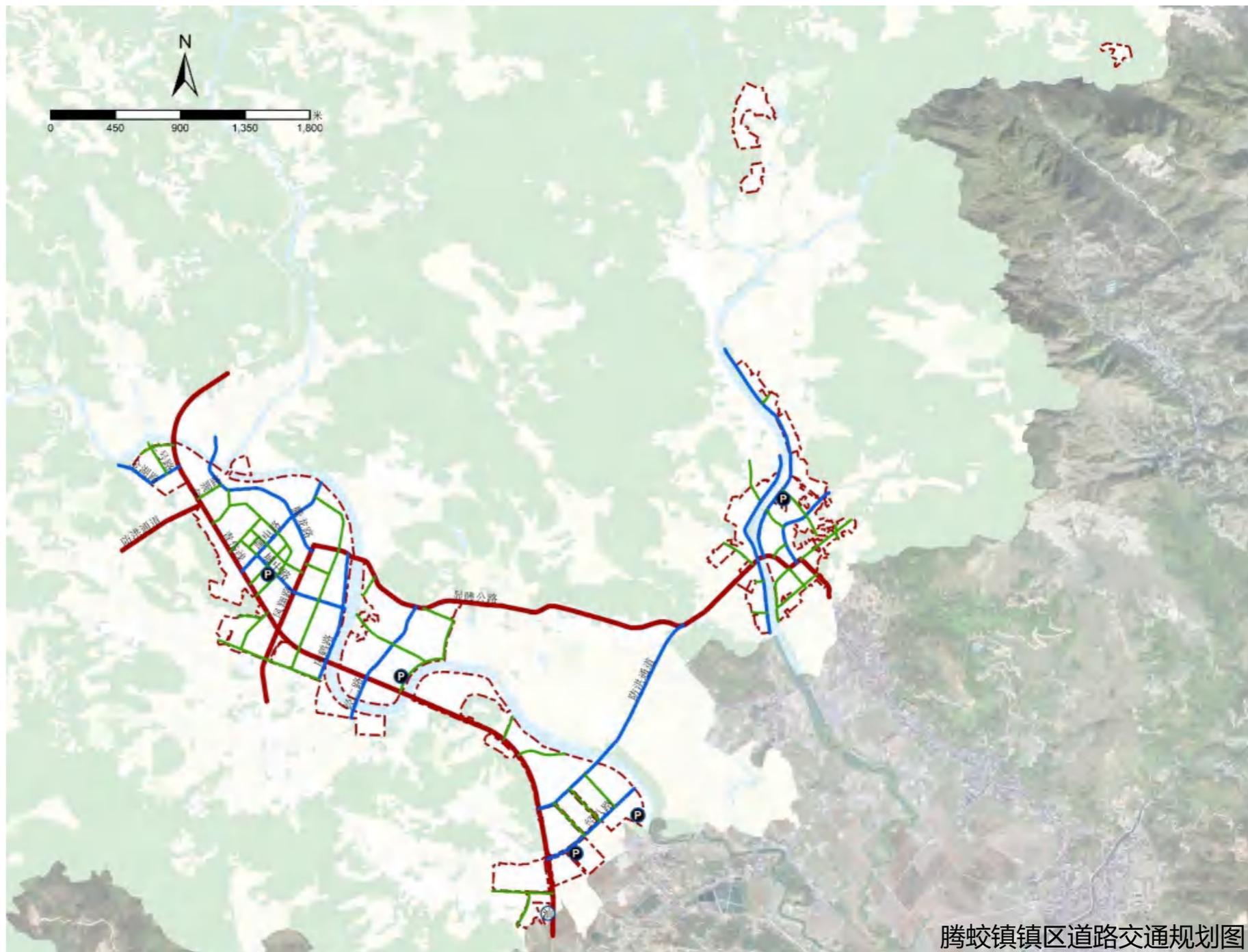
■ 规划结构

根据交通组织特点，规划形成“**主干路、次干路、支路**”三级路网体系，提升城镇道路服务水平。主干路和次干路主要承担生活和交通服务功能。

主干路包括腾龙路、凤翔路、城中路、防洪通道，道路红线宽度12-24米；次干路包括邮电路、龙飞路、沿溪路等，红线宽度控制在12米；支路覆盖整个规划范围，局部地区重点加密，红线宽度为6-12米。

■ 交通设施

规划保留现状腾蛟加油站、腾蛟客运中心，新增5处主要公共停车场。



腾蛟镇镇区道路交通规划图

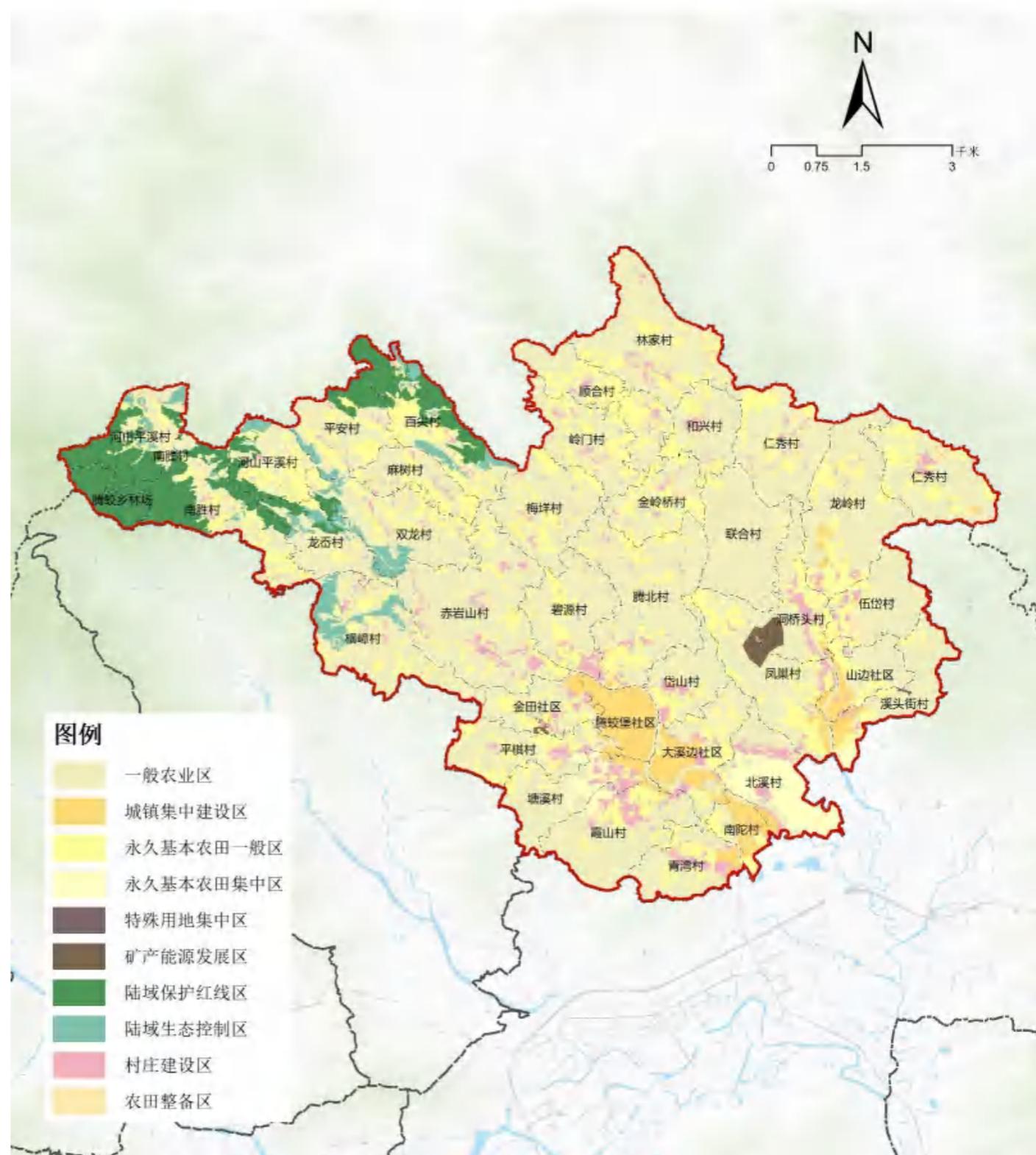
5

用途分区规划

□ 两种管控方式

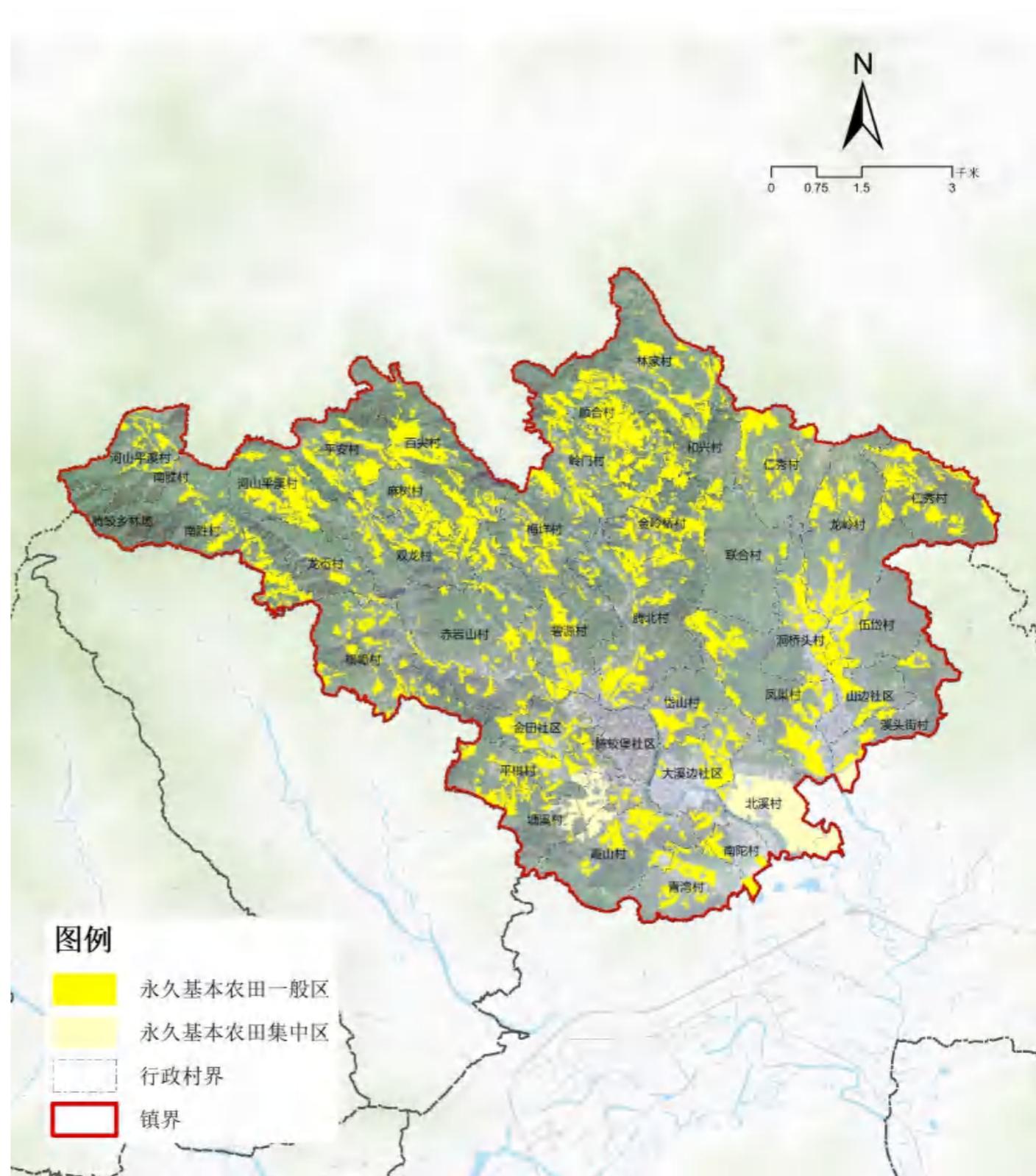
- **城镇开发边界内：详细规划+规划许可**
- **城镇开发边界外：详细规划+规划许可，约束指标+分区准入**

序号	一级分区	二级分区
1	生态保护区	陆域保护红线区
		海洋保护红线区
2	生态控制区	陆域生态控制区
3	农田保护区	永久基本农田一般区
		永久基本农田集中区
4	城镇发展区	居住生活区
		综合服务区
		商业商务区
		工业发展区
		物流仓储区
		绿地休闲区
		交通枢纽区
		战略预留区
		村庄建设区
5	乡村发展区	一般农业区
		农田整备区
		林业发展区
		矿产能源发展区
6	其他保护利用区	文化遗产保护区
		区域基础设施集中区
		特殊用地集中区
		陆海协调发展区
		特殊用地集中区



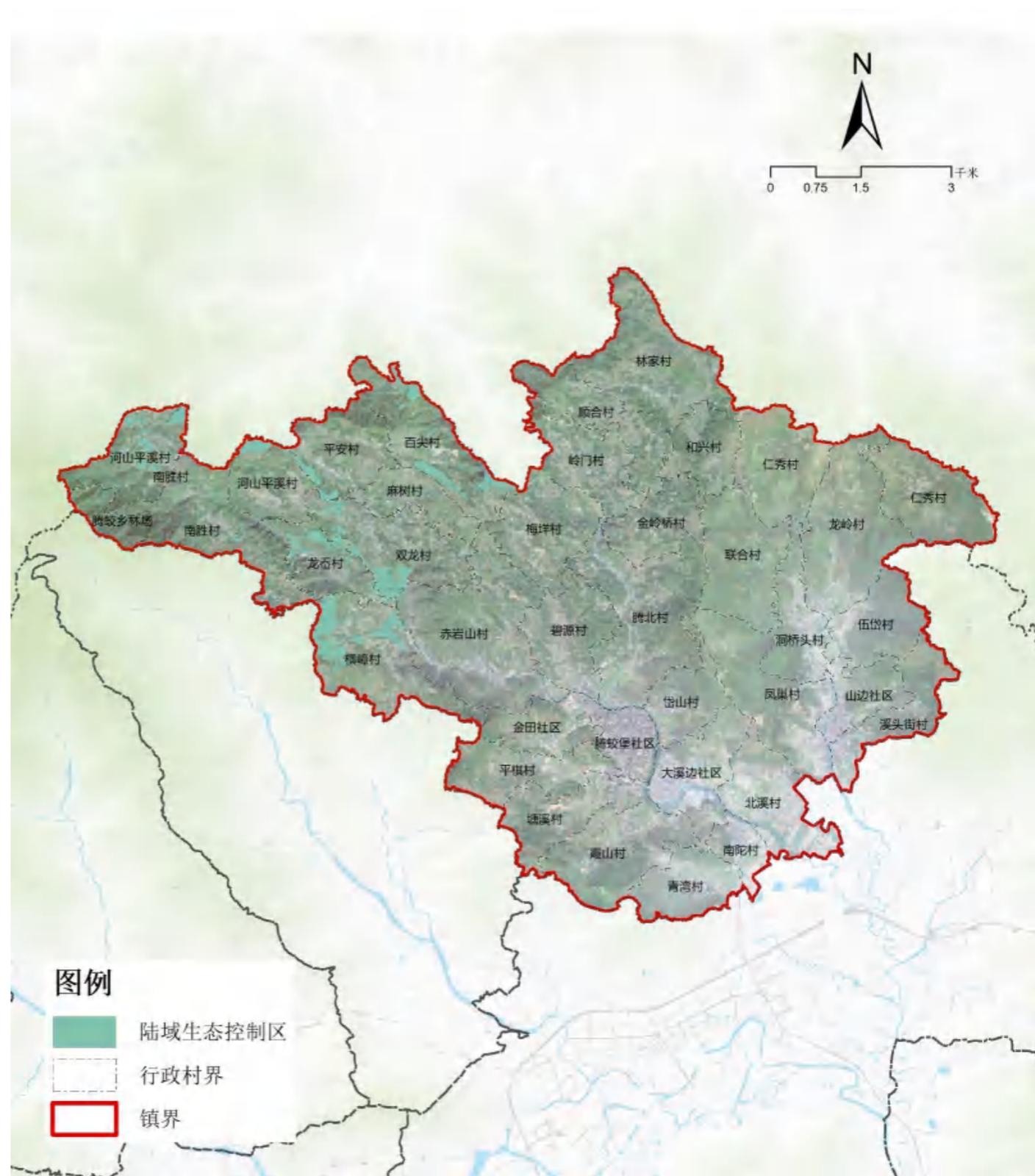
管制规则

禁止	禁止在永久基本农田保护区内建房、建窑、建坟、挖砂、采矿、取土、堆放固体废弃物或者进行其他破坏基本农田的活动。禁止占用基本农田发展林果业和挖塘养鱼。禁止非农项目占用永久基本农田（除法律规定的重点项目除外）。
鼓励	鼓励在永久基本农田内开展土地整治和高标准农田建设项目。



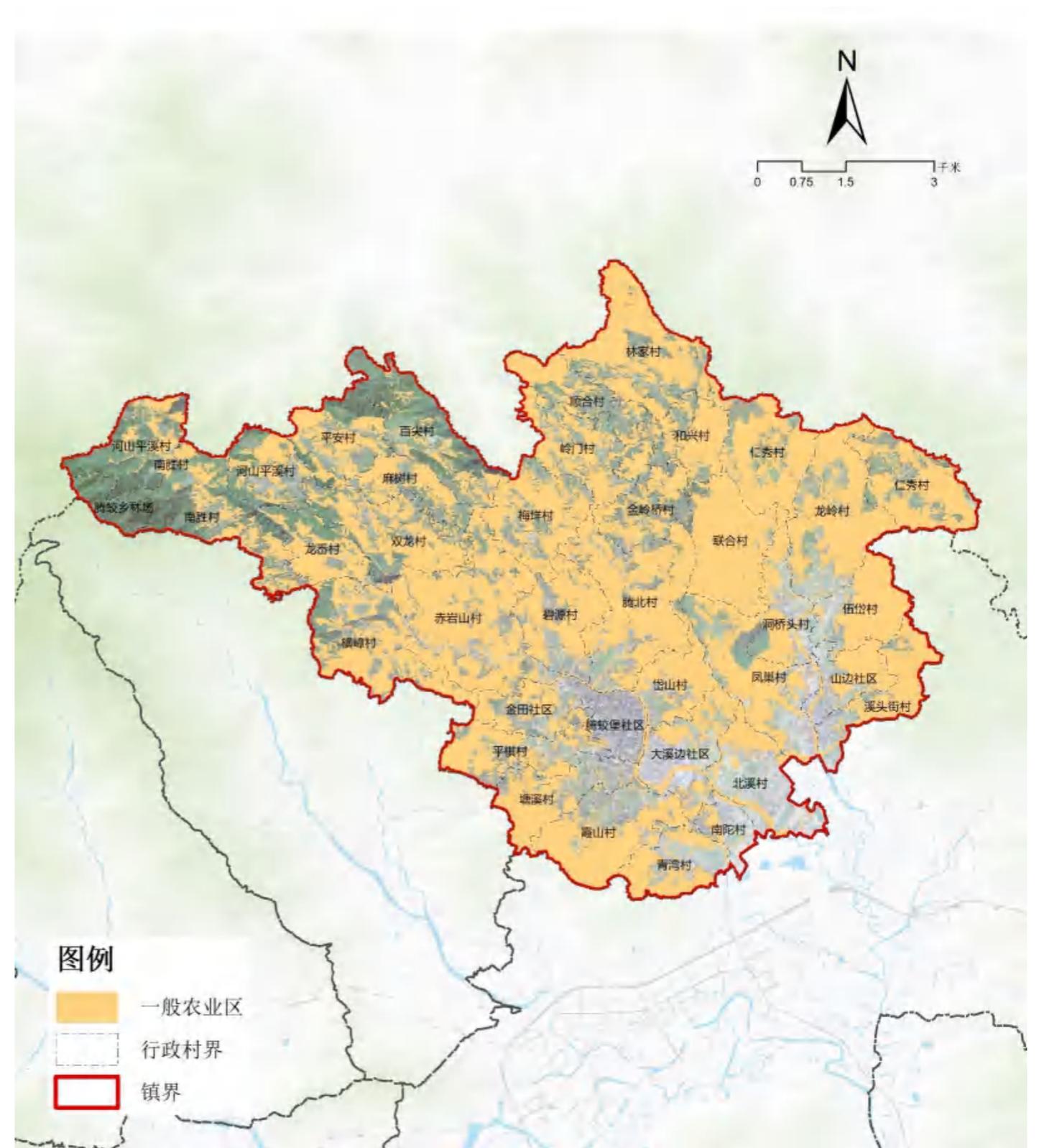
管制规则

禁止	禁止商业性利用。除必需的工程建设占用外，不得以其他方式改变陆域生态控制区用途，禁止建设工程占用生态控制区。
控制	在不降低生态功能、不破坏生态系统的前提下，依据国土空间规划和相关法定程序、管制规则，采取“名录管理+约束指标+分区准入”相结合的方式细化管理规定，进行适度开发利用。
鼓励	引导生态控制区及周边的居民发展具有地方特色、无污染的种植、养殖和林副产品加工业，鼓励从事适度的资源管护和旅游接待等活动。



5.4.2一般农业区

管制规则	
禁止	严禁集中连片的城镇开发建设。
控制	控制农用地转用，对质量等级高耕地、园地、林地实行优先保护。控制农用地转为建设用地。按照“耕地占补平衡”的原则，耕地面积不减少，质量不下降。对于农村新业态服务用地，用地规模占农用地比例以及单独选址项目的建设规模应符合浙江省自然资源厅相关规定。
鼓励	鼓励闲置农用地变为耕地，生态化农田建设。允许农业和乡村特色产业发展及其配套设施建设。



6

历史文化保护

腾蛟镇历史文化资源丰富，现有**19处文物保护单位**，其中**省级文物保护单位3处**，分别为**忠训庙、苏步青故居、凤山遗址**；**县级文物保护单位16处**；**11处文保点**；**84处不可移动文物**；**21处历史建筑**；**古树名木75株**。

类别	名录	级别	所属乡镇	
历史人文资源	历史文化名镇	腾蛟镇	省级	腾蛟镇
	文物保护单位	忠训庙	省级	腾蛟镇
		苏步青故居	省级	腾蛟镇
		凤山遗址	省级	腾蛟镇
		白承恩墓	县级	腾蛟镇
		林景熙墓	县级	腾蛟镇
		联源苏振音宅	县级	腾蛟镇
		洪汝兰烈士墓暨洪氏宗祠	县级	腾蛟镇
		林氏义井	县级	腾蛟镇
		王荣珍墓	县级	腾蛟镇
		大岭古道	县级	腾蛟镇
		卧牛山遗址	县级	腾蛟镇
		联源村林氏宗祠戏台	县级	腾蛟镇
		林泗源宫	县级	腾蛟镇

类别	名录	级别	所属乡镇		
历史人文资源	文物保护单位	平棋村周氏宗祠	县级	腾蛟镇	
		蔡垵山城门洞	县级	腾蛟镇	
		碧源村棋盘石	县级	腾蛟镇	
		联安桥	县级	腾蛟镇	
		杨氏祖墓	县级	腾蛟镇	
		北山茶亭	县级	腾蛟镇	
	文保保护点	金湾寨	文保点	腾蛟镇	
		谢侠逊故居	文保点	腾蛟镇	
		陈树八宅	文保点	腾蛟镇	
		姜云纾宅	文保点	腾蛟镇	
		中国棋王碑林	文保点	腾蛟镇	
		腾溪村苏氏宗祠	文保点	腾蛟镇	
		苏玉如宅	文保点	腾蛟镇	
		岭头亭	文保点	腾蛟镇	
		胡青荣墓	文保点	腾蛟镇	
		龙岙村白氏祖宅	文保点	腾蛟镇	
		苏怀泉墓	文保点	腾蛟镇	
		不可移动文物	84处	——	腾蛟镇
		历史建筑	21处	——	腾蛟镇
		古树名木	75株	——	腾蛟镇

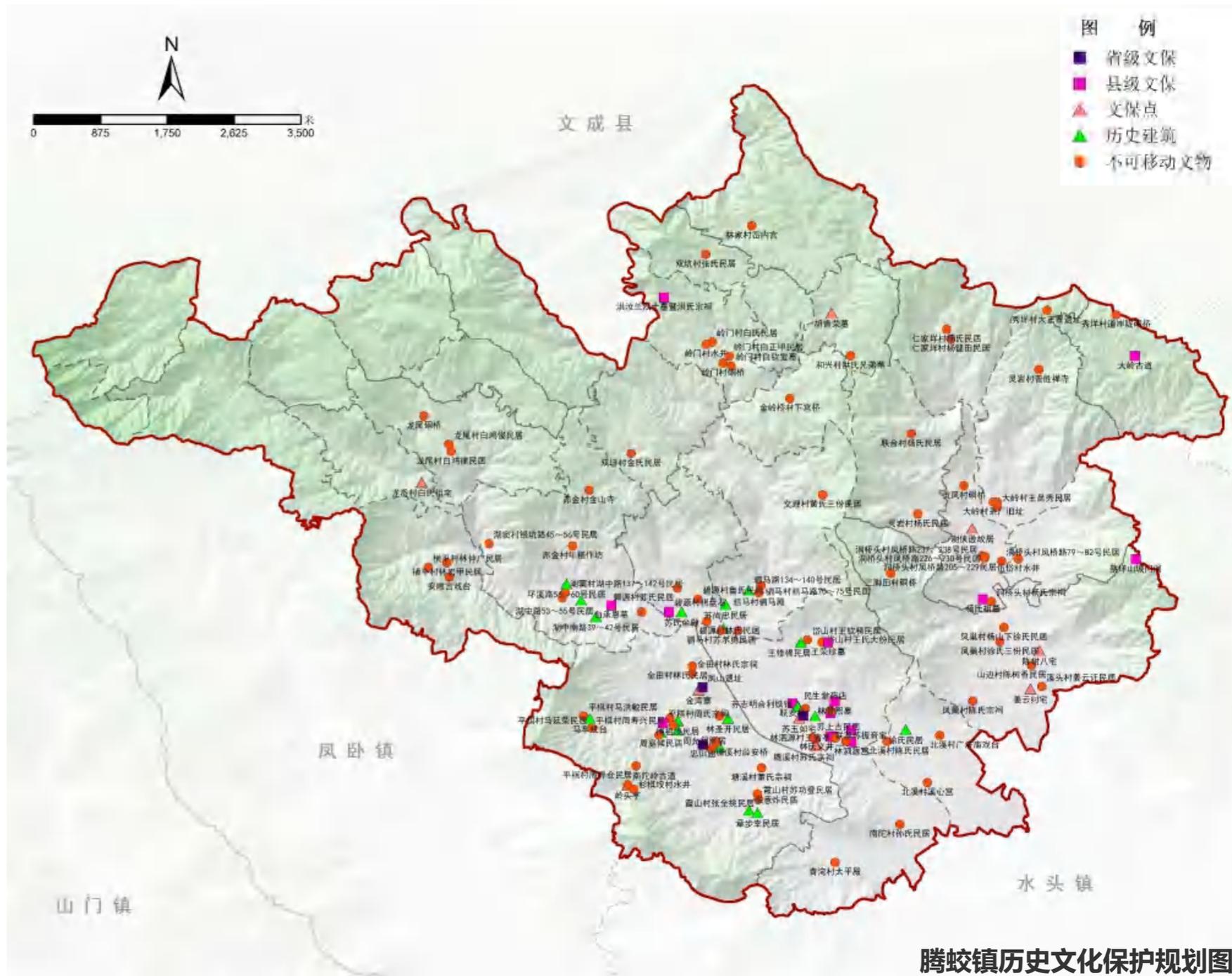
□ 加强省级历史文化名镇建设

腾蛟镇于2001年被公布为浙江省第二批省级历史文化名镇，落实《平阳县腾蛟历史文化名镇保护规划》明确的保护范围和保护要求。

腾蛟镇历史文化名镇核心保护范围分别为腾蛟老街和亭子路两片区域，总用地面积10.26公顷；建设控制地带面积40.77公顷。保护范围内建设项目的选址及设计方案在依法报经有关部门批准前，须先征得所在市、区文物行政主管部门同意。

核心保护范围内的街巷格局、建筑风貌应尊重历史，保持原有历史风貌。修缮改造建筑造型应当采用平阳地方传统民居形式，采取白墙、或者结合部分块石、卵石墙面、青瓦、坡屋面，并预留原有院落空间，门、窗等细部应与传统风貌协调。

建设控制地带范围内的新建建筑物或整修建筑应与传统风貌相协调，服从“色彩淡雅、风貌协调”的原则，其外观造型、体量、色彩、高度、空间组合方式等都与核心保护范围历史风貌相协调。



腾蛟镇历史文化保护规划图

7

详细规划编制单元划分

详细规划编制单元划分

以城镇开发边界、行政边界为基础，结合相对稳定的地理、交通边界划分为28个详细规划单元，其中城镇单元4个，乡村单元24个。

单元类型	单元名称	单元面积 (公顷)	功能定位
城镇单元	腾蛟老城西单元 (城镇单元01)	803.50	休闲宜居板块
	腾蛟老城东单元 (城镇单元02)	387.05	综合服务板块
	腾蛟老城南单元 (城镇单元03)	293.41	工业服务板块
	凤巢老城单元 (城镇单元04)	599.94	综合服务板块
乡村单元	河山平溪单元 (乡村单元01)	355.19	传统农业农居板块
	腾蛟乡林场单元 (乡村单元02)	73.12	传统农业农居板块
	南胜单元 (乡村单元03)	297.31	传统农业农居板块
	平安单元 (乡村单元04)	197.19	传统农业农居板块
	百尖单元 (乡村单元05)	268.18	传统农业农居板块
	岭门单元 (乡村单元06)	191.72	传统农业农居板块
	顺合单元 (乡村单元07)	196.30	传统农业农居板块
	林家单元 (乡村单元08)	341.49	传统农业农居板块
	龙岙单元 (乡村单元09)	145.88	传统农业农居板块
	双龙单元 (乡村单元10)	260.89	传统农业农居板块
	麻树单元 (乡村单元11)	124.66	传统农业农居板块
	梅垟单元 (乡村单元12)	227.38	传统农业农居板块
	金岭桥单元 (乡村单元13)	153.12	传统农业农居板块
	和兴单元 (乡村单元14)	138.27	传统农业农居板块
	仁秀单元 (乡村单元15)	478.68	传统农业农居板块
	龙岭单元 (乡村单元16)	340.40	传统农业农居板块
	横嶂单元 (乡村单元17)	308.53	传统农业农居板块
	赤岩山单元 (乡村单元18)	455.19	传统农业农居板块
	碧源单元 (乡村单元19)	205.13	农旅融合板块
	腾北单元 (乡村单元20)	389.95	农旅融合板块
	联合单元 (乡村单元21)	252.12	传统农业农居板块
	洞桥头单元 (乡村单元22)	156.00	城郊融合板块
	伍岱单元 (乡村单元23)	177.72	农旅融合板块
	北溪单元 (乡村单元24)	207.17	城郊融合板块



8

规划传导与实施保障

□强化规划传导

□加强规划实施监督

□实行用途管制

□建立国土空间规划“一张图”

□指定近期建设计划

□完善规划政策保障